



Montréal, le 13 mai 2019

Par courriel : cat@assnat.qc.ca

Madame Lise Thériault
Présidente
Commission de l'aménagement du territoire
Assemblée nationale du Québec

COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE

Déposé le : 2019-05-29

N° : GAT-026

Secrétaire : J. Garant

Objet : Commentaires de l'École d'éducation permanente de l'Université McGill concernant le projet de loi n° 16

Madame la Présidente,

Nous avons pris connaissance des changements législatifs que le législateur souhaite apporter quant à l'encadrement des copropriétés québécoises et nous souhaitons amener aux parlementaires notre expérience et nos commentaires afin de bonifier le débat public actuel.

Nous avons été déçus de constater qu'aucun élément à propos de la formation des administrateurs ou des gestionnaires des syndicats de copropriété n'est présent dans le projet de loi 16. Or, le projet de loi 401, mort au feuillet l'an dernier, comprenait une telle disposition à son article 53¹.

Les syndicats, copropriétaires et gestionnaires de copropriétés se retrouvent désormais avec de obligations et responsabilités de tenue de livres et registres, financières, techniques, juridiques et comptables complexes. L'infrastructure vieillissante de la province, de nouvelles normes relativement à la durabilité des bâtiments et les innovations technologiques ont également compliqué les choses pour les copropriétaires et gestionnaires immobiliers. De plus, alors que les promoteurs québécois continuent de bâtir des propriétés à vocation mixte (une combinaison de copropriétés possédées, d'unités locatives et d'espaces commerciaux, chacun étant régi par des types de règlements différents), les gestionnaires immobiliers doivent désormais relever une multitude de nouveaux défis. Aussi, de nombreuses copropriétés vivent des problèmes de relations entre voisins ou d'une gestion déficiente, les règles étant compliquées à appliquer pour des érudits.

L'École d'éducation permanente de McGill offre depuis plus de sept (7) ans une formation universitaire visant à améliorer les connaissances et les compétences des intervenants - promoteurs, administrateurs, copropriétaires, gestionnaires, etc. - participants à la gestion et à l'administration des copropriétés au Québec. D'ailleurs, le certificat de perfectionnement professionnel en gestion immobilière résidentielle et des copropriétés fut révisé tout récemment afin d'inclure également d'autres aspects de la gestion immobilière. Ce programme bilingue de cent soixante (160) heures - reconnu par l'Ordre des administrateurs agréés (Adm.A.) - permet aux étudiants d'apprendre les meilleures pratiques afin de gérer efficacement et adéquatement les divers aspects liés à la gestion d'une copropriété et d'assurer la pérennité de l'immeuble, dont les règles d'administration

¹ Article 53 du projet de loi 401.



quotidienne, une meilleure efficacité énergétique ainsi que la gestion des risques et sinistres en matière d'assurance de dommages et responsabilité civile.

Selon nos chargés d'enseignement, ces sujets liés à la pratique quotidienne de la gestion d'une copropriété sont parmi ceux qui interpellent le plus les étudiants. Malgré les nombreuses sources d'informations disponibles sur Internet, les étudiants nous indiquent régulièrement leur souhait d'exemples d'application pratique des concepts. Ils apprécient grandement l'expérience des instructeurs qui les aident à mieux comprendre et expliquer à leur tour les défis de la copropriété à leurs copropriétaires.

C'est pourquoi nous vous recommandons qu'au moins un (1) administrateur d'un syndicat et tous les gérants d'immeubles (gestionnaires de copropriétés externes) aient pour obligation de suivre une formation sur les aspects légaux, financiers et techniques de la copropriété. La mise en place de pareilles recommandations permettrait une meilleure mise en œuvre des dispositions du projet de loi 16 ainsi que des nouveautés en matière d'assurance des copropriétés et diminuerait les risques de sinistre et de mésentente.

La province de l'Ontario, par sa *Loi de 2015 sur la protection des propriétaires de condominiums*, oblige déjà les gérants de copropriétés à suivre pareille formation. Au Québec, il s'agissait d'une recommandation du *Comité consultatif sur la copropriété*.

Nous demeurons à votre disposition pour tout complément d'information. Dans l'intervalle, veuillez recevoir, Madame la Présidente, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Carola Weil, Ph.D.

Doyenne, École d'éducation permanente

Inna Popova-Roche

Directrice, programmes de perfectionnement professionnel
École d'éducation permanente

c.c. Madame Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation,
ministre@mamh.gouv.qc.ca